

Niederschrift

über die 35. Sitzung der Gemeindevertretung Wrixum am Donnerstag, dem 17.02.2022, im Saal im Wrixumer Hof.

Anwesend sind:

Dauer der Sitzung: 19:00 Uhr - 22:30 Uhr

Gemeindevertreter

Frau Heidi Braun

Bürgermeisterin

Herr Oliver Arfsten

Herr Markus Berger

Herr Volker Hansen

Herr Peter Holz

Herr Johngerret Jacobsen

ab 19:10 Uhr

Frau Mirjam Meister

Herr Hark Olufs

2. stellv. Bürgermeister

Herr Claus Petersen

1. stellv. Bürgermeister

von der Verwaltung

Herr Jan Horn

Entschuldigt fehlen:

Tagesordnung:

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Anträge zur Tagesordnung
3. Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung und Beschlussfassung von Tagesordnungspunkten
4. Einwendungen gegen die Niederschriften über die 33. und 34. Sitzung (öffentlicher Teil)
5. Einwohnerfragestunde
6. Bericht der Bürgermeisterin
7. Bericht der Ausschussvorsitzenden
8. Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 a, hier: Beratung und Beschlussfassung über die Ergänzung des Geltungsbereiches
Vorlage: Wri/000136/2
9. Beschluss einer Veränderungssperre für das Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a, Hier: Teilbereich 2
Vorlage: Wri/000136/3

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Bürgermeisterin Braun begrüßt die Anwesenden, stellt die ordnungsgemäße Einladung, die Anwesenheit sowie die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

2. Anträge zur Tagesordnung

Es werden keine Anträge gestellt.

3. Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung und Beschlussfassung von Tagesordnungspunkten

Bürgermeisterin Braun stellt die nichtöffentliche Beratung der TOP 10 - 13 zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: einstimmig dafür

Da überwiegende Belange des öffentlichen Wohls sowie berechnigte Interessen Einzelner es erforderlich machen, werden die genannten Tagesordnungspunkte nichtöffentlich beraten.

4. Einwendungen gegen die Niederschriften über die 33. und 34. Sitzung (öffentlicher Teil)

TOP 8 der 34. Sitzung:

Nach vorletztem Satz einfügen: „Gv Hark Olufs hat wegen Befangenheit den Saal verlassen“

Es gibt keine weiteren Einwände gegen Form und Inhalt der Niederschriften der 33. und 34. Sitzung. Die Niederschriften gelten mit der genannten Änderung somit als genehmigt.

5. Einwohnerfragestunde

Dieser TOP entfällt.

6. Bericht der Bürgermeisterin

Es wird kein Bericht abgegeben.

7. Bericht der Ausschussvorsitzenden

Es wird kein Bericht abgegeben.

**8. Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 a, hier: Beratung und Beschlussfassung über die Ergänzung des Geltungsbereiches
Vorlage: Wri/000136/2**

Gv Claus Petersen verlässt aufgrund von Befangenheit den Sitzungsraum.

Sachdarstellung mit Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 3a der Gemeinde Wrixum für das Gebiet zwischen Hargesweg, Karkstieg und Kirchweg ist auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 03.03.2006 aufgestellt worden und am 11.11.2008 in Kraft getreten. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans war eine qualifizierte Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten, da es aufgrund der inneren Dynamik des § 34 BauGB künftig zu Entwicklungen

kommen könnte, die einer geordneten städtebaulichen Gestaltung der Ortschaft entgegenstehen. Dafür wurde u.a. die Art der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung des Bestandes festgesetzt, Regelungen bezüglich der baulichen Ausnutzung getroffen und weiter notwendige Regelungen aus dem Bebauungsplan Nr. 3a der Gemeinde Wrixum übernommen.

Ein nach nunmehr 15 Jahren eintretender Generationswechsel macht deutlich, dass die gewählten Festsetzungen des Bebauungsplans für das Erreichen der Planungsziele nicht mehr ausreichend sind. So kann insbesondere über die bestehenden Festsetzungen die Entstehung von Zweitwohnsitzen nicht verhindert werden. Eine Verknüpfung der Dauer- sowie Ferienwohnnutzung bei gleichzeitigem Ausschluss des Zweitwohnens lässt sich aus heutiger Sicht nur über die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets SO – Dauerwohnen und Tourismus erreichen.

Darüber hinaus haben sich durch die am 13.05.2017 in Kraft getretene Novellierung des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung Veränderungen ergeben, die eine Überprüfung der Bestandlage notwendig macht. Dies betrifft in diesem Zusammenhang im Besonderen die Klarstellung des Begriffs der Ferienwohnung nach § 13a BauNVO. Demnach zählen Ferienwohnungen als Räume und Gebäude zu den nicht störenden Gewerbebetrieben sowie als Räume, mit einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung, zu den (kleinen) Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

Die Gemeinde Wrixum will zur Klarstellung ihrer ursprünglichen Planungsabsicht den Bebauungsplan so ändern, dass die künftige Entwicklung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und vor dem Hintergrund der geänderten Rechtslage sowie des baulichen Bestandes gesichert wird.

Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann die Aufstellung der 4. Änderung des B-Plans Nr. 3a im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend der künftig geänderten Bebauungsplanausweisung berichtigt.

Der am 23.09.2021 beschlossene Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Plans Nr. 3a enthält bisher nicht das Gebiet um den Teilbereich 2, welches Teil des Ursprungsplans Nr. 3a gewesen ist. Dieser Teilbereich soll aber ebenfalls in der Aufstellung der 4. Änderung des B-Plans 3a berücksichtigt werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig dafür

Beschluss:

1. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.3a soll um den Teilbereich 2 erweitert werden.

9. Beschluss einer Veränderungssperre für das Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a, Hier: Teilbereich 2
Vorlage: Wri/000136/3

Gv Claus Petersen ist aufgrund von Befangenheit nicht im Sitzungsraum.

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Gemeindevertretung hat am 23.09.2021 die Aufstellung für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a im gesamten Plangeltungsbereich beschlossen. Dabei wurden folgende Planungsziele festgelegt:

- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismus“ über fast den kompletten Geltungsbereich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zu schaffen und die Umwandlung von Dauerwohnraum in Ferien- und Zweitwohnungen zu reduzieren bzw. zu unterbinden;
- Festsetzung einer Dauerwohnung je Gebäude und Beschränkung der touristischen Nutzung auf 50 % der zulässigen Geschossfläche, um den Dauerwohnraum zu sichern und in Einklang mit der touristischen Nutzung zu bringen;
- Ausnahmsweise können zugelassen werden: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe.

Mit dem Erlass der Veränderungssperre soll sichergestellt werden, dass während des Zeitraums der Aufstellung der Bebauungsplanänderung keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, die den Zielen der Planung und den Bestimmungen des künftigen Bebauungsplans, welcher um den Teilbereich 2 ergänzt wurde entgegenstehen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig dafür

Beschluss:

1. Die Gemeindevertretung beschließt zur Sicherung der Planung die Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch für den Teilbereich 2 der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a in der vorliegenden Fassung (Anlage 1).
2. Der Beschluss der Veränderungssperre ist nach § 16 Abs. 2 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen.

Nach der Beschlussfassung nimmt Gv Claus Petersen am weiteren Verlauf der Sitzung teil.

Bürgermeisterin Braun bedankt sich bei den Anwesenden und schließt die Sitzung um 22:30 Uhr.

Heidi Braun

Jan Horn